

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有首創鉅大有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



主要收購  
收購位於中國南寧之土地使用權

---

本封面頁所用專用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至8頁。

---

## 目 錄

---

頁 次

釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	於該宗拍賣以公開競投程序收購該土地之土地使用權
「章程細則」	指	本公司於二零一二年三月十四日採納之組織章程細則(經不時修訂)
「該宗拍賣」	指	一宗由國土資源局舉行並提呈發售該土地之公開拍賣
「首創置業」	指	首創置業股份有限公司，於二零零二年十二月五日於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2868)，且根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士
「首置投資」	指	首置投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為首創置業全資附屬公司，且根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士
「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日於中國註冊成立之國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會直接監督，且根據上市規則第14A.07條分別為首創置業及本公司之關連人士
「A類可轉換優先股」	指	本公司股本中按每股面值0.01港元發行之A類有限投票權不可贖回之可轉換優先股
「B類可轉換優先股」	指	本公司股本中按每股面值0.01港元發行之B類有限投票權不可贖回之可轉換優先股

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	首創鉅大有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)
「成交確認書」	指	上海鉅譽與國土資源局於二零一八年七月六日訂立之掛牌出讓成交確認書確認於該宗拍賣之收購事項
「代價」	指	總代價人民幣362,516,113元，即授出該土地之土地使用權之價格
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	於該宗拍賣提呈發售佔地總面積101,973.59平方米(相當於152.96畝)之一塊土地，位於南寧市興寧區昆仑大道以南、塘根路以東
「國土資源局」	指	南寧市國土資源局
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	上海鉅譽與國土資源局就該土地所訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十月十五日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料以供載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「項目公司」	指	南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，將不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具上市規則賦予之涵義
「中國法律」	指	具上市規則賦予之涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海鉅譽」	指	上海鉅譽投資管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

除另有說明外，本通函中披露之股東各自所持本公司之股權指該股東於本公司已發行股本中之股權百分比，並無計及本公司已發行之不可贖回可轉換優先股或於轉換不可贖回可轉換優先股後對股權之潛在影響。

於本通函中，除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙之涵義。

**CAPITAL GRAND**  
**BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED**  
**首創鉅大有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1329)

執行董事：

鍾北辰先生(主席)  
馮瑜堅先生(行政總裁)

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

非執行董事：

孫少林先生  
王昊先生  
王洪輝先生  
楊文鈞先生

香港主要營業地點：

香港  
中環  
交易廣場一期  
4602-05室

獨立非執行董事：

魏偉峰博士  
趙宇紅女士  
何小鋒先生

敬啟者：

**主要收購  
收購位於中國南寧之土地使用權**

**I. 緒言**

茲提述本公司日期為二零一八年七月六日之公告。於二零一八年七月六日，上海鉅譽(為本公司全資附屬公司)取得成交確認書，獲准以總代價人民幣362,516,113元於該宗拍賣競得由國土資源局提呈發售該土地之土地使用權。上海鉅譽及國土資源局已於二零一八年七月十九日訂立有關收購事項之國有建設用地使用權出讓合同。上海鉅譽已設立項目公司，以在該土地建設及營運奧特萊斯商業綜合項目。二零一八年八月八日，上海鉅譽、項目公司及國土資源局訂立國有建設用地使用權出讓合同補充協議以轉讓該土地所有權予項目公司。於最後實際可行日期，本公司透過項目公司間接持有該土地之所有權益。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項之進一步詳情及上市規則所規定之有關其他資料。

## II. 成交確認書

- 日期 : 二零一八年七月六日
- 訂約方 : (1) 上海鉅譽，本公司之全資附屬公司；  
(2) 國土資源局。
- 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，國土資源局及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。
- 該土地之編號 : GC2018-050
- 該土地之位置 : 南寧市興寧區昆侖大道以南、塘根路以東
- 佔地總面積 : 101,973.59平方米(相當於152.96畝)
- 土地使用權之性質 : 批發零售、住宿餐飲及物流倉儲
- 土地使用權之年期 : 批發零售用地40年、住宿餐飲用地40年、物流倉儲用地50年
- 代價 : 總代價人民幣362,516,113元(包括已繳付人民幣72,550,000元，作為該宗拍賣之保證金)，相當於國土資源局於其公開公告中就該宗拍賣所訂明之預設底價(即：沒有溢價)。代價之付款條款詳情將載於國有建設用地使用權出讓合同。

### III. 國有建設用地使用權出讓合同之主要條款

- 日期 : 二零一八年七月十九日
- 訂約方 : (1) 上海鉅譽(作為承讓人)；  
(2) 國土資源局(作為轉讓人)。
- 代價之付款條款 : (1) 代價之50%(即人民幣181,258,057元)須於二零一八年八月十七日前繳付(已繳付的人民幣72,550,000元保證金已用作抵銷部份款項)；  
(2) 餘下的50%代價(即人民幣181,258,056元)須於二零一八年九月十六日前繳付
- 動工日期 : 二零一九年十月十五日或之前
- 竣工日期 : 二零二二年十月十五日或之前
- 土地使用權之條件 : (a) 容積率須高於1.0且不高於1.5；  
(b) 建築限高為24米；  
(c) 綠地率須為20%或以上；  
(d) 建築密度不得高於50%；及  
(e) 計容建築面積之62%至65%將用作批發零售用途；28%至30%將用作物流倉儲用途；而餘下部分將用作住宿餐飲用途。

代價付款僅以本集團之內部資源撥付。

上海鉅譽已設立項目公司，以在該土地建設及營運奧特萊斯商業綜合項目。於二零一八年八月八日，上海鉅譽、項目公司及國土資源局訂立國有建設用地使用權出讓合同補充協議以轉讓該土地所有權予項目公司。於最後實際可行日期，本公司透過項目公司間接持有該土地之所有權益。

### IV. 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事商業物業開發，並專注於中國奧特萊斯商業綜合項目及商用物業項目之開發、營運及管理。根據其於二零一五年十二月所採納之

十三五戰略計劃，本公司之目標為成為中國最大奧特萊斯營運商之一，明確專注於奧特萊斯商業綜合項目之發展及營運。該土地所在之興寧區為南寧東部之主要發展區，聚焦生態住宅、旅遊及休閒、現代商貿服務及高端新興行業。該土地毗鄰昆侖大道及興工街之主要道路，距離數個國家4A級旅遊景區不出5公里。鑑於其有利之地理位置及其周圍便利之交通系統及豐富旅遊資源，董事會認為，該土地適合發展奧特萊斯商業綜合項目，而且前景樂觀。因此，董事會相信，收購事項與本集團奧特萊斯商業綜合項目之發展及營運重心一致，並為本集團提供優越之投資機會以擴大其奧特萊斯業務及投資組合。

董事認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益，其條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

### V. 訂約方之資料

上海鉅譽及項目公司為本公司之全資附屬公司及投資控股公司。

國土資源局為中國政府機關及該土地之賣方。就董事所深知、盡悉及確信及已作所有合理查詢，國土資源局及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

### VI. 收購事項對本公司之財務影響

由於本集團以其現有內部資源撥付全部代價，故本集團投資物業及存貨總值增加約人民幣362,516,113元，而現金狀況淨額則減少約人民幣362,516,113元。因此，本集團總資產及負債總額在收購事項後並無任何重大變動。本公司認為，本集團盈利並無因收購事項而造成任何重大影響。

### VII. 上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成一項主要收購。由於收購事項涉及透過受中國法律管制之拍賣於中國向中國政府機構收購政府土地，故收購事項被視為上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購，且根據上市規則第14.04(10B)條，收購事項由本集團作為合資格發行人獨資承擔，符合本集團日常及一般業務程序。收購事項須遵守有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守上市規則第14.33A條有關股東批准之規定。

### VIII. 其他資料

董事認為，成交確認書及國有建設用地使用權出讓合同之條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於成交確認書及國有建設用地使用權出讓合同中擁有任何重大權益。

敬請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此 致

列位股東、可轉換優先股持有人及永久可換股證券  
持有人(僅供參考) 台照

代表董事會  
首創鉅大有限公司  
主席  
鍾北辰  
謹啟

二零一八年十月十八日

## 1. 綜合財務報表

本集團截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零一八年六月三十日止六個月之財務資料詳情披露於下列刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.bcggrand.com>)之文件：

- 於二零一八年八月二十九日刊載之本集團截至二零一八年六月三十日止六個月中報(第21頁至第68頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0829/LTN20180829867\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0829/LTN20180829867_C.pdf))；
- 於二零一八年三月九日刊載之本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度年報(第69頁至第154頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0309/LTN20180309883\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0309/LTN20180309883_C.pdf))；
- 於二零一七年三月六日刊載之本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度年報(第53頁至第130頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0306/LTN20170306584\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0306/LTN20170306584_C.pdf))；及
- 於二零一六年三月二十四日刊載之本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度年報(第36頁至第102頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0324/LTN20160324481\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0324/LTN20160324481_C.pdf))。

## 2. 債務聲明

於二零一八年八月三十一日(即本通函付印前確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借貸總額約人民幣8,614,266,000元，包括：

- (a) 未償還銀行借貸約人民幣3,375,906,000元，其中人民幣805,003,000元由若干相關物業及國有建設用地使用權作抵押；人民幣2,218,889,000元由若干相關物業及國有建設用地使用權作抵押，由本公司或首創置業提供擔保；人民幣264,800,000元由首創置業提供擔保；人民幣87,214,000元為信用貸款；
- (b) 未償還其他借貸約人民幣2,500,000,000元由首創置業提供擔保；及
- (c) 公司擔保票據約人民幣2,738,360,000元，由本公司擔保並受益於由首創集團提供之維好及流動資金支持協議。

於二零一八年八月三十一日，本集團為若干客戶提供擔保金額人民幣1,419,617,000元，以履行按揭貸款之還款責任。

除上述或本節另有披露者，及集團內部負債以外，本集團於二零一八年八月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事經周詳及審慎考慮並計及本集團現時可用內部財務資源、現時可用銀行信貸及收購事項之影響後認為，於並無不可預見之情況下，本集團將有充裕營運資金應付其現時(即本通函日期起計至少十二個月)之需要。

### 4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事自二零一七年十二月三十一日(即本集團最後刊發經審核綜合賬目之編製日期)起，並無獲悉本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

### 5. 財務及貿易前景

誠如本公司於二零一八年中期報告所披露，本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之總收入為人民幣391,236,000元。本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之毛利及淨利潤分別為人民幣169,431,000元及人民幣12,449,000元。於二零一八年六月三十日，總資產及總權益分別約為人民幣15,931,452,000元及人民幣5,756,045,000元。

本集團流動資金維持穩健水平，而財務資源亦合理分佈。於二零一八年六月三十日，本集團之現金及現金等價物以及受限制現金合共為人民幣3,509,617,000元，其中約人民幣3,506,340,000元及約人民幣3,277,000元分別以人民幣及港元計值。本集團大部分現金及現金等價物以及受限制現金均存入信譽良好且並無近期違約歷史之銀行。於二零一八年六月三十日，本集團之淨資本負債比率為58%，有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。

於二零一八年八月，本公司之全資附屬公司賈景環球有限公司發行於二零二一年到期之400,000,000美元浮息有擔保票據，據此，本集團已訂立結構性交叉貨幣互換協議，以管理其外匯風險。

為符合本集團戰略，本公司擬提供多樣化產品類別(就物業組合類別而言)，並吸引知名品牌零售商成為其奧特萊斯商業綜合物業項目之租戶。本公司將繼續透過收購土地以及收購及發展其他奧特萊斯商業綜合項目以提升其物業組合。

除交易事項(於最後實際可行日期之前已於本公司公告及通函披露)及本集團於最後實際可行日期於其日常業務過程中尚無落實及／或構成本公司須予披露內幕消息之合營企業收購、出售及投資外，本公司並無對以下各項有任何意向、磋商、協議、安排及共識(已達成或以其他形式)：(i)收購任何新業務；(ii)任何出售、削減及／或終止其現有業務及／或主要經營資產；及(iii)向本集團投入任何新業務。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之詳情，以提供有關本公司之資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 董事權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事或本公司高級行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可於一年內終止而可免付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。
- (c) 於最後實際可行日期，自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核財務報表之編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或出租或擬收購或出售或租賃或出租之任何資產中直接或間接擁有重大權益。
- (d) 概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排於本通函日期存續。

## 3. 主要股東

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(並非董事或本公司高級行政人員)於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接

於附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上中擁有權益：

股東姓名／名稱	身份	股份數目	概約百分比	A類可轉換 優先股、	普通股總數	權益總額	權益總額 佔已發行 股本總數 概約百分比
				B類可轉換 優先股及 永久可換股 證券(按首次 轉換價每股 佔已發行 股份總數 可轉換之			
首創華星國際 投資有限公司	實益擁有人	19,800,000	2.06%	—	19,800,000	2.06%	
首置投資	實益擁有人	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%	
首創置業	受控法團之權益 (附註1)	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%	
首創集團	受控法團之權益 (附註2)	721,153,846	75%	1,072,928,106 (附註5)	1,794,081,952	186.58%	
Smart Win Group Limited	實益擁有人	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%	
Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited	受控法團之權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%	
Faith Ocean International Limited	受控法團之權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%	
Shine Wind Development Limited	受控法團之權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%	

股東姓名／名稱	身份	股份數目	概約百分比	A類可轉換 優先股、 B類可轉換 優先股及 永久可換股 證券(按首次 轉換價每股 佔已發行 股份總數 可轉換之 普通股總數		權益總額 佔已發行 股本總數 概約百分比
				2.10港元)		
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團之權益 <i>(附註3)</i>	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR CG Judo	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Limited	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings L.P.	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings GP Limited	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

股東姓名／名稱	身份	股份數目	概約百分比	A類可轉換 優先股、 B類可轉換 優先股及 永久可換股 證券(按首次 轉換價每股 佔已發行 股份總數 可轉換之 普通股總數	權益總額 佔已發行 股本總數	權益總額 佔已發行 股本總數	
				轉換價每股 佔已發行 股份總數 可轉換之 普通股總數		概約百分比	
KKR Group Holdings Corp.	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%	
KKR & Co. Inc. (前稱KKR & Co. L.P.)	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%	
KKR Management LLC	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%	
Henry Robert Kravis	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%	
Roberts George R.	受控法團之權益 <i>(附註4)</i>	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%	

## 附註：

1. 1,774,281,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
2. 1,794,081,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
3. 408,332,432股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
4. 295,238,095股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
5. 於二零一六年十二月十九日，本公司向首置投資發行總數為905,951,470股B類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，首置投資將571,153,846股A類可轉換優先股轉換為股份。

誠如上表所示，首創置業及首置投資均為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露權益之公司。鍾北辰先生為首創置業之執行董事，亦為首置投資之董事。

#### 4. 重大合約

本集團已於本通函日期前兩年內訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) KKR CG Judo Outlets(「**KKR**」)與本公司於二零一六年十一月二十五日訂立之認購協議，據此，KKR同意按2.10港元每股之發行價認購而本公司同意發行95,192,308股股份及本金額420,096,153港元之永久可換股證券；
- (b) Smart Win Group Limited(「**Smart Win**」)與本公司於二零一六年十一月二十五日訂立之認購協議，據此，Smart Win同意按2.10港元每股之發行價認購而本公司同意發行95,192,308股股份及本金額657,594,260港元之永久可換股證券；
- (c) 江西首創奧特萊斯置業有限公司(本公司全資附屬公司)、北京裕龍恒鑫商業管理有限公司(「**裕龍恒鑫**」)及南昌華創興洪置業有限公司(「**華創興洪**」)就裕龍恒鑫向華創興洪注資於二零一七年七月二十六日所訂立之注資協議；
- (d) 貿景環球有限公司(「**貿景環球**」，本公司全資附屬公司)、本公司、首創集團、香港上海滙豐銀行有限公司、星展銀行有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信銀行(國際)有限公司、招銀國際融資有限公司、國泰君安証券(香港)有限公司及東方證券(香港)有限公司就貿景環球於二零二一年到期國際發售400,000,000美元浮息有擔保票據(「**有擔保票據**」)所訂立日期為二零一八年七月二十六日之認購協議；
- (e) 貿景環球與香港上海滙豐銀行有限公司於二零一八年八月三日訂立之結構性交叉貨幣互換協議，以管理有擔保票據之外匯風險；及
- (f) 首創置業與本公司於二零一八年十月十日訂立經修訂不競爭契據，而生效前提是須滿足一定的先決條件(詳情誠如首創置業及本公司日期為二零一八年十月十日之聯合公告所披露)。

## 5. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團亦概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或申索。

## 6. 董事於競爭業務之權益

鍾北辰為首創置業之總裁兼執行董事。

首創置業為在中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2868)。其為中國領先之大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯商業綜合項目(透過本集團)、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展之四大核心業務線，並以高新產業地產以及文化及創意地產等創新業務為補充。

於二零一四年十一月十三日，本公司與首創置業已訂立不競爭契據(詳情誠如本公司日期為二零一四年十一月二十六日之通函所披露)。於二零一六年六月八日，本公司與首創置業已訂立經修訂不競爭契據以代替原有不競爭契據(詳情誠如本公司日期為二零一六年六月三十日之通函所披露)。於二零一八年十月十日，本公司與首創置業已訂立第二份經修訂不競爭契據以代替現有的經修訂不競爭契據，而前提是須滿足一定的先決條件(詳情誠如首創置業及本公司日期為二零一八年十月十日之聯合公告所披露)。因此，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 7. 一般事項

本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

本公司之公司秘書為李斯維先生，彼為香港會計師公會會員。

本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而其香港主要營業地點地址為香港中環交易廣場一期4602-05室。本公司之股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 8. 備查文件

以下文件於本通函日期起14天(不包括公眾假期)於一般辦公時間，於本公司之香港營業地點可供查閱，除非(i)發佈熱帶氣旋警告信號8級或以上，或(ii)發佈黑色暴雨警告信號，則另作別論：

- (i) 章程細則；
- (ii) 董事會函件(全文載於本通函「董事會函件」一節)；
- (iii) 本公司截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之年度報告；
- (iv) 本附錄「重大合約」一段所指之各份重大合約；及
- (v) 本通函。